**Check list – Visto di conformità**

**Interventi di recupero del patrimonio edilizio**

**Art. 16 bis comma 1 lettere a) e b) TUIR**

***Premessa***

*Il visto di conformità, previsto per la cessione del credito d’imposta o lo sconto in fattura, è rilasciato ai sensi dell’articolo 35 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241 (c.d. “visto leggero”).*

*Tale tipologia di visto implica il riscontro della corrispondenza dei dati esposti nella dichiarazione alle risultanze della relativa documentazione e alle disposizioni che ne disciplinano la detraibilità.* *Si tratta di un’attività di* ***controllo formale di tipo documentale*** *e non di merito svolta dal professionista o dal responsabile del centro di assistenza fiscale incaricato.*

*I soggetti abilitati al rilascio del visto sono responsabili per gli errori commessi in sede di controlli finalizzati all’apposizione del visto di conformità. Salvo che il fatto costituisca reato e ferma restando l’irrogazione delle sanzioni per le violazioni di norme tributarie, in caso di visto di conformità infedele sulla comunicazione in argomento, in base a quanto disposto dall’articolo 39, comma 1, lettera a), del d.lgs. n. 241/1997, trova applicazione la sanzione amministrativa da 258 a 2.582 euro.*

*Al soggetto che rilascia il visto di conformità non è applicabile la specifica sanzione da € 2.000 a € 15.000 prevista dall’articolo 119, comma 14, DL 34/2020 né tantomeno quella prevista dall’articolo 119, comma 13 bis 1 DL 34/2020, in quanto le stesse sono riferibili esclusivamente al tecnico che rilascia le asseverazioni e le attestazioni.*

*La carta di lavoro prevede una prima colonna, denominata “visto di conformità” relativa ai controlli necessari ai fini dell’apposizione del visto di conformità ed una seconda colonna, denominata “ulteriori controlli” finalizzata all’acquisizione di tutta la documentazione necessaria e l’effettuazione di tutte le verifiche utili per dimostrare la spettanza dell’agevolazione fiscale.*

|  | | **Visto di conformità** | **Ulteriori controlli** | **Documentazione** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO – Art.16 bis comma 1 lettere a) e b) TUIR** | | | | |
| **In caso di lavori su parti comuni condominiali**  Condominio \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Codice fiscale condominio (qualora disponibile) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Codice fiscale amministratore o del condomino/condomini (condominio minimo) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **In caso di lavori su edifici unifamiliari o edifici con unico proprietario o in comproprietà**  Beneficiario \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Codice fiscale \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | | | |
| **TIPOLOGIA DI INTERVENTO**  Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di cui all’art.3 comma 1 lettere a), b), c) e d) DPR 380/2001 effettuati sulle **parti comuni** di edifici residenziali  Interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di cui all’art.3 comma 1 lettere b), c) e d) DPR 380/2001 effettuati sulle **singole unità immobiliari residenziali** di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, e sulle loro pertinenze | | | | |
| **SPESA SOSTENUTA E CREDITO CEDUTO**  Totale spesa Interventi \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Totale spesa con diritto alla detrazione \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Detrazione spettante \_\_\_ % \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Credito ceduto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Detrazione in dichiarazione \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  In caso di SAL indicare l’importo pagato/maturato del singolo SAL e della detrazione spettante  Importo pagato/maturato Detrazione spettante  I°/SAL UNICO € \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ € \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  II° SAL € \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ € \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  III° SAL (SALDO) € \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ € \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Tipologia  cessione  sconto sul corrispettivo  detrazione  Cessionario denominazione \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Codice fiscale \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Tipologia  Fornitore  Altro soggetto | | | | |
| **SOGGETTO CHE RILASCIA IL VISTO DI CONFORMITA’**  Professionista \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Codice fiscale \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | | | |
|  |  |  | Mandato visto di conformità | Incarico rilascio visto di conformità |
| **SOGGETTO BENEFICIARIO**  *Verificare che il soggetto(i) beneficiario(i) della detrazione detiene/detengano l'immobile(i) da una data antecedente la data di inizio lavori/dichiarazione sostitutiva inizio lavori* | | | | |
|  | **CONDOMINIO**  *(i documenti devono essere prodotti per ciascun condomino)* | | | |
|  |  | Dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà attestante la proprietà dell’immobile o visura catastale |  | Visure catastali  Atto notorio  Doc. identità e CF |
|  |  |  | Documentazione della composizione catastale dell’edificio | Visure catastali |
|  |  | Verifica prevalenza unità immobiliari residenziali |  | Atto notorio |
|  | **PERSONA FISICA** | | | |
|  | Proprietario | Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante la proprietà dell’immobile o visura catastale |  | Visura catastale  Atto notorio  Doc. identità e CF |
|  | Titolare di altro diritto reale di godimento | Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante la titolarità del diritto reale sull’immobile o visura catastale |  | Visura catastale  Atto notorio  Doc. identità e CF |
|  | Conduttore sulla base di un contratto di locazione | Contratto di locazione registrato prima dell’inizio dei lavori e dichiarazione di consenso all’esecuzione dei lavori da parte del proprietario. |  | Visura catastale  Contratto di locazione registrato  Consenso all’esecuzione dei lavori  Doc. identità e CF |
|  | Comodatario | Contratto di comodato registrato prima dell’inizio dei lavori e dichiarazione di consenso all’esecuzione dei lavori da parte del proprietario. |  | Visura catastale  Contratto di comodato registrato  Consenso all’esecuzione dei lavori  Doc. identità e CF |
|  | Familiare convivente | Certificato di stato di famiglia e/o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà del familiare convivente o componente dell’unione di fatto o componente unione civile di convivenza con il proprietario dell’immobile dalla data di inizio dei lavori o dal momento di sostenimento delle spese (se antecedente)  Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante il fatto che l’immobile sia a disposizione |  | Visura catastale  Stato di famiglia  Atto notorio  Doc. identità e CF |
|  | Coniuge separato assegnatario dell’immobile | Sentenza di separazione o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante l’assegnazione |  | Visura catastale  Sentenza di separazione o atto notorio  Doc. identità e CF |
|  | Erede (nelle more della presentazione della dichiarazione di successione) | Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante la proprietà dell’immobile in qualità di erede |  | Visura catastale  Atto notorio  Doc. identità e CF |
|  | Promissario acquirente | Contratto preliminare registrato con immissione in possesso dell’immobile anteriormente alla data di inizio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese ammesse alla detrazione se antecedente all’avvio dei lavori |  | Visura catastale  Contratto preliminare registrato  Doc. identità e CF |
|  | Altro |  |  |  |
|  | **ALTRI SOGGETTI** | | | |
|  | Società di persone | Verifica iscrizione società a CCIAA |  | Visura catastale  Visura CCIAA  Atto notorio  Doc. identità e CF |
|  | Socio di cooperativa di abitazione a proprietà divisa o indivisa | Verbale del Cda della cooperativa di accettazione della domanda di assegnazione o altro documento equivalente. |  | Visura catastale  Verbale del CDA  Atto notorio  Doc. identità e CF |
| **LAVORI SU PARTI COMUNI** | | | | |
|  | Condominio regolarmente costituito | Copia della delibera assembleare e della tabella millesimale di ripartizione delle spese o certificazione dell’amministrazione di condominio |  | Certificato CF condominio  Doc identità e CF amministratore  Verbale nomina amministratore  Delibera assembleare esecuzione lavori  Tabella millesimale ripartizione spese  Elenco condomini con indicazione delle modalità di fruizione del credito (cessione, sconto, detrazione)  Dichiarazione requisiti |
|  | Condominio minimo | Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante i requisiti di “condominio minimo” la natura dei lavori e la ripartizione delle spese sostenute. |  | Delibera esecuzione lavori e nomina condòmino incaricato  Doc identità e CF  Tabella ripartizione spese  Elenco condomini con indicazione delle modalità di fruizione del credito (cessione, sconto, detrazione)  Dichiarazione requisiti |
|  | Edificio composto da più unità appartenenti ad un unico proprietario o in comproprietà | Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante i requisiti dell’edificio, la natura dei lavori e la ripartizione delle spese sostenute. |  | Tabella ripartizione spese  Doc identità e CF  Dichiarazione requisiti |
| **ALTRE AUTOCERTIFICAZIONI rese dal beneficiario della detrazione** | | | | |
|  |  | Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà del beneficiario di essere soggetto passivo di imposta in Italia |  | Atto notorio |
|  |  | Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante la presenza o meno di altri contributi per il medesimo intervento o che le spese agevolate sono state calcolate al netto di tali eventuali altri contributi |  | Atto notorio |
|  |  | Dichiarazione sostitutiva attestante il rispetto del limite massimo di spesa ammissibile |  | Atto notorio |
|  |  | Dichiarazione sostituiva con la quale si dichiara che l’immobile non è un bene strumentale o merce |  | Atto notorio |
|  |  | Dichiarazione sostitutiva attestante che gli interventi consistano/non consistano nella mera prosecuzione di interventi della stessa natura iniziati in anni precedenti |  | Atto notorio |
|  |  | Dichiarazione sostitutiva attestante la conformità all’originale dei documenti consegnati/inviati necessari per apporre il visto di conformità |  | Atto notorio |
| **DATI RELATIVI ALL’INTERVENTO**  **Abilitazioni amministrative, comunicazioni, relazioni e attestazioni tecniche richieste dalla vigente legislazione** | | | | |
|  | Abilitazioni amministrative | Copia delle abilitazioni amministrative o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà che attesta la data di inizio lavori e la circostanza che gli interventi non necessitano di titoli abilitativi |  | CILA. SCIA, altro titolo con ricevuta di deposito  Dichiarazione sostitutiva |
|  | Stato legittimo |  | Attestazione del tecnico in merito allo stato legittimo dell’immobile/edificio su cui si interviene ai sensi della normativa nazionale nonché di quella specifica regionale | Attestazione stato legittimo |
|  | Rispetto normativa D.Lgs. 81/2008 |  | Dichiarazione rilasciata dal tecnico competente e/o dal committente e/o dal responsabile dei lavori in merito al rispetto delle norme in materia di tutela della salute e della sicurezza sul luogo di lavoro e nei cantieri (D.Lgs. 81/08) ed in particolare in merito alla verifica dell’idoneità tecnica - professionale delle imprese affidatarie, delle imprese esecutrici e dei lavoratori autonomi (art. 26 D. Lgs. 81/2008), così come meglio specificato, altresì, negli art. 90, comma 9 del D.Lgs. 81/2008 e lettera l) art. 89 sempre D.Lgs. 81/2008 | Dichiarazione rispetto normativa D.Lgs 81/2008 |
|  | Regolarità delle obbligazioni contributive |  | Dichiarazione rilasciata dal tecnico competente e/o dal committente e/o dal responsabile dei lavori in merito alla verifica della regolarità in relazione alle obbligazioni contributive dei soggetti coinvolti nell’intervento nonché acquisizione del DURC e evidenza iscrizione Cassa Edile di competenza per le imprese coinvolte nell’esecuzione delle opere (anche se senza dipendenti) | Dichiarazione regolarità obbligazioni contributive |
|  |  | Ricevuta di spedizione della comunicazione preventiva di inizio lavori all’ASL competente se prevista (rif. normativo) |  | Notifica preliminare di cantiere con ricevuta di deposito |
|  | Atto di affidamento dei lavori /contratto di appalto – verifica indicazione CCNL | Verifica che nell’atto di affidamento dei lavori (tipicamente, il contratto di appalto) sia indicato il contratto collettivo del settore edile, nazionale e territoriale, applicato per i lavori edili avviati dal 28.5.2022, di importo superiore a 70.000,00 euro. |  | Contratto di appalto |
|  | Qualificazione SOA | Per i lavori edili avviati dal 22.5.2022, e contratti di appalto con data certa dal 22.5.2022 di importo superiore a 516.000 euro con riferimento ai lavori eseguiti dal 1.1.2023.  Verifica che l’impresa abbia o abbia richiesto ed ottenga la qualificazione SOA. |  | Attestazione SOA  Contratto finalizzato al rilascio dell’attestazione SOA |
| **SAL \_\_** | | | | |
|  | Documenti di spesa | Fatture, ricevute fiscali o altra idonea documentazione attestante la spesa correttamente intestata. |  | Fatture SAL |
|  | Documenti di spesa / verifica indicazione CCNL | Per i **lavori edili avviati dal 28.5.2022**, di **importo superiore a 70.000,00 euro.**  Verifica che **nelle fatture** sia indicato il contratto collettivo del settore edile, nazionale e territoriale, applicato. |  | Fatture SAL |
|  | Documenti di spesa “General contractor” | Autocertificazione del General Contractor per mark-up e costi generali separati  Verifica che nel documento (fattura) emesso dal General Contractor per riaddebitare al committente le spese relative ai servizi/opere subappaltate, o in altra documentazione, sia descritto in maniera puntuale il servizio/opera prestato e indicato il soggetto che lo ha reso (al fine di distinguere tale costo detraibile da quella parte del corrispettivo del general contractor non detraibile) | Dettaglio costi professionali e costi generali | Autocertificazione General Contractor |
|  | Pagamenti | **Intervento non condominiale**  Per i soggetti non imprenditori: bonifico bancario o postale da cui risulti la causale del versamento, il codice fiscale del soggetto che versa ed il codice fiscale o la partita IVA del soggetto che riceve la somma, per l’importo del corrispettivo non oggetto di sconto in fattura o cessione del credito.  Per i soggetti imprenditori: non rileva la data del pagamento bensì l’esecuzione dell’intervento (competenza ex art. 109 TUIR)  **Intervento condominiale**  Bonifico del condominio, tabella di ripartizione della spesa, importi versati dai condomini o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà riepilogante quanto sopra.  Altre modalità di pagamento per le spese per le quali non può essere effettuato il bonifico (oneri di urbanizzazione, bolli, ritenute d’acconto ecc.) |  | Pagamenti SAL |
|  |  | Tabella ripartizione spese |  | File excel e copia pdf firmata |
|  | Asseverazione tecnica | Iscrizione del tecnico asseveratore agli specifici ordini e collegi professionali  Asseverazione dei requisiti tecnici e attestazione della congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati, ex art. 119 co. 13 bis DL 34/2020 |  | Asseverazione SAL  Dichiarazione requisiti polizza |
|  | Documentazione attestante la cessione del credito o lo sconto in fattura | Contratto di cessione del credito  Assenso del fornitore allo sconto in fattura (contratto di appalto, ordine, ecc.) |  | Contratto appalto  Contratto cessione credito |
|  | Verifica del mancato superamento dei massimali di spesa o detrazione | Adempimento a cura del soggetto che rilascia il visto di conformità. |  | Quadro economico |
|  |  | Impegno alla trasmissione |  | Impegno |
|  |  | Invio comunicazione Opzione |  | Modello di Comunicazione  Ricevuta di trasmissione |
| **SALDO SAL E FINE LAVORI (OPPURE SAL UNICO DI FINI LAVORI)** | | | | |
|  | Documenti di spesa | Fatture, ricevute fiscali o altra idonea documentazione attestante la spesa correttamente intestata. |  | Fatture saldo |
|  | Documenti di spesa / verifica indicazione CCNL | Per i **lavori edili avviati dal 28.5.2022**, di **importo superiore a 70.000,00 euro.**  Verifica che **nelle fatture** sia indicato il contratto collettivo del settore edile, nazionale e territoriale, applicato. |  | Fatture saldo |
|  | Documenti di spesa “general contractor” | Autocertificazione del General Contractor per mark-up e costi generali separati  Verifica che nel documento (fattura) emesso dal General Contractor per riaddebitare al committente le spese relative ai servizi/opere subappaltate, o in altra documentazione, sia descritto in maniera puntuale il servizio/opera prestato e indicato il soggetto che lo ha reso (al fine di distinguere tale costo detraibile da quella parte del corrispettivo del general contractor non detraibile) | Dettaglio costi professionali e costi generali | Autocertificazione GC |
|  | Pagamenti | **Intervento non condominiale**  Per i soggetti non imprenditori: bonifico bancario o postale da cui risulti la causale del versamento, il codice fiscale del soggetto che versa ed il codice fiscale o la partita IVA del soggetto che riceve la somma, per l’importo del corrispettivo non oggetto di sconto in fattura o cessione del credito.  Per i soggetti imprenditori: non rileva la data del pagamento bensì l’esecuzione dell’intervento (competenza ex art. 109 TUIR)  **Intervento condominiale**  Bonifico del condominio, tabella di ripartizione della spesa, importi versati dai condomini o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà riepilogante quanto sopra.  Altre modalità di pagamento per le spese per le quali non può essere effettuato il bonifico (oneri di urbanizzazione, bolli, ritenute d’acconto ecc.) |  | Pagamenti saldo |
|  |  | Tabella ripartizione spese |  | File excel saldo e copia pdf firmata |
|  | Asseverazione tecnica | Iscrizione del tecnico asseveratore agli specifici ordini e collegi professionali  Asseverazione dei requisiti tecnici e attestazione della congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati, ex art. 119 co. 13 bis DL 34/2020 |  | Asseverazione saldo  Dichiarazione requisiti polizza |
|  | Attestazione congruità |  | Durc di congruità – per i lavori edili per i quali la denuncia di inizio lavori alla Cassa Edile territorialmente competente sia effettuata a partire dal 1° novembre 2021, per importi > 70mila | Durc congruità costo manodopera |
|  | Documentazione attestante la cessione del credito o lo sconto in fattura | Contratto di cessione del credito  Assenso del fornitore allo sconto in fattura (contratto di appalto, ordine, ecc.) |  | Contratto appalto  Contratto cessione credito |
|  | Verifica del mancato superamento dei massimali di spesa o detrazione | Adempimento a cura del soggetto che rilascia il visto di conformità. |  | Quadro economico saldo |
|  |  | Impegno alla trasmissione |  | Impegno |
|  |  | Invio comunicazione Opzione |  | Modello di Comunicazione  Ricevuta di trasmissione |